



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

16 апреля 2019 года

Дело № А41-100469/17

Резолютивная часть постановления объявлена 11 апреля 2019 года

Постановление изготовлено в полном объеме 16 апреля 2019 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Коновалова С.А.,

судей Пивоваровой Л.В., Семушкиной В.Н.,

при ведении протокола судебного заседания: Русаковым В.О.,

при участии в заседании:

от Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области: Мамедов Д.Я., по доверенности от 25.12.2017;

от ООО «Малахит»: Кузнецова Ю.А., по доверенности от 01.06.2018;

от Управления Росреестра по Московской области: не явились, извещены,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 18 мая 2018 года по делу № А41-100469/17, принятое судьей Кулаковой И.А., по иску Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области к ООО «Малахит», третье лицо: Управление Росреестра по Московской области, о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «Малахит» о признании отсутствующим права собственности на здание нежилого назначения общей площадью 42,2 кв.м. с кадастровым номером 50:22:0000000:108341 по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, напротив д. 2.

Решением Арбитражного суда Московской области от 18 мая 2018 года по делу №А41-100469/17 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с указанным решением, истец обжаловал его в апелляционном порядке.

Стороны направили в судебное заседание своих представителей, представитель истца поддержал доводы апелляционной жалобы, представитель ответчика против указанных доводов возражал.

Третье лицо своего представителя в судебное заседание не направило.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru), но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей.

Законность и обоснованность принятого решения проверены апелляционной инстанцией в порядке статей 266, 268 АПК РФ.

Изучив представленные в дело доказательства, рассмотрев доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены или изменения решения арбитражного суда и удовлетворения апелляционной жалобы, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесена запись о праве собственности общества на здание нежилого назначения общей площадью 42,2 кв.м., с кадастровым номером 50:22:0000000:108341 по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, напротив д. 2.

Земельный участок для целей строительства ответчику не предоставлялся, разрешение на строительство и ввод объекта в эксплуатацию не выдавались.

Истец, полагая, что данный объект не является капитальным строением, а представляет собой сборно-разборное сооружение, относящееся к объектам движимого имущества, обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал на избрание истцом ненадлежащего способа защиты права.

Как разъяснено в пункте 52 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости

зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, иск о признании отсутствующим права собственности может являться надлежащим способом защиты права только в том случае если истец докажет, что иные способы защиты права в виде исков о правах на недвижимое имущество не применимы.

Как указывалось выше, рассматриваемый иск мотивирован тем, что спорный объект, будучи зарегистрированным в качестве недвижимого имущества, является некапитальным объектом. При этом, в обоснование указанного довода, истец ссылается на постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.07.2018 по делу №А41-78772/17. По мнению истца, указанным судебным актом установлен факт того, что спорный объект не является недвижимым имуществом.

Однако, в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 26.07.2018 по делу №А41-78772/17 указано, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. Исходя из изложенного, суд кассационной инстанции указал, что в отношении спорного земельного участка не была подготовлена разрешительная градостроительная документация, земельный участок не передавался для целей строительства, а документов, подтверждающих разрешение на строительство магазина, представлено не было и пришел к выводу о том, что у заявителя не возникло исключительное право на приобретение спорного земельного участка в порядке статьи 39.20 ЗК РФ.

Таким образом, выводов о том, что спорный объект не является недвижимым имуществом суд в рамках дела №А41-78772/17 не делал. Судом констатирован факт того, что в рамках дела №А41-78772/17 обществом не было доказано, что спорный объект является недвижимым имуществом.

В целях проверки довода Администрации, положенного в основу иска, апелляционный суд определением от 11 декабря 2018 года назначил проведение по настоящему делу проведение экспертизы, поручив ее проведение эксперту ООО «СтройПрофЭксперт» Помешкину Евгению Николаевичу.

Перед экспертами был поставлен следующие вопросы:

1. Является ли объект общей площадью 42,2 кв.м. с кадастровым номером 50:22:0000000:108341 по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, напротив д. 2 капитальным?

2. Определить период возведения объекта общей площадью 42,2 кв.м. с кадастровым номером 50:22:0000000:108341 по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, напротив д. 2.

3. Создает ли объект общей площадью 42,2 кв.м. с кадастровым номером 50:22:0000000:108341 по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, напротив д. 2 угрозу жизни или здоровью граждан?

По итогам проведения экспертизы в материалы дела было представлено экспертное заключение, в котором изложены следующие выводы:

- спорный объект является капитальным, так как имеет прочную связь с землей и не возможно его перемещение без причинения несоразмерного ущерба его назначению;
- спорный объект возведен в 2012 году;
- спорный объект не создает угрозу жизни или здоровью граждан.

В соответствии со статьей 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем: восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; иными способами, предусмотренными законом.

При этом выбранный истцом способ защиты должен соответствовать последствиям нарушения права.

Соглашаясь с выводом суда первой инстанции об избрании истцом ненадлежащего способа защиты права, апелляционный суд полагает необходимым

отметить, что надлежащим в данном случае будет являться подача иска о признании спорного объекта самовольной постройкой.

Согласно пункту 1 статьи 222 ГК РФ, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу пункта 3 статьи 222 ГК РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Исходя из указанной нормы, суду необходимо установить наличие или отсутствие обстоятельств, на основании которых может быть сделан вывод о том, являются ли спорные объекты самовольными постройками.

Как разъяснено в определении Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 N 595-О-П, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно:

- постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке,
- либо без получения необходимых разрешений,

- либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, т.е. санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

В пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Как указывалось выше, а также установлено в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 26.07.2018 по делу №А41-78772/17 в отношении спорного земельного участка не была подготовлена разрешительная градостроительная документация, земельный участок не передавался для целей строительства, а документов, подтверждающих разрешение на строительство магазина не представлено.

На вопрос апелляционного суда представитель Администрации пояснил, что целью подачи рассматриваемого иска в конечном счете является снос спорного строения.

Исходя из изложенного, адекватным преследуемой Администрацией цели способом защиты права, является предъявление иска о сносе самовольной постройки.

Таким образом, приведенные в апелляционной жалобе доводы не могут являться основанием к отмене принятого судом решения. Обстоятельства по делу судом первой инстанции установлены полно и правильно, им дана надлежащая правовая оценка. Нарушений норм процессуального права судом не допущено. Оснований для отмены решения суда не имеется.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 18 мая 2018 года по делу №А41-100469/17 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через суд первой инстанции.

Председательствующий

С.А. Коновалов

Судьи

Л.В. Пивоварова

В.Н. Семушкина